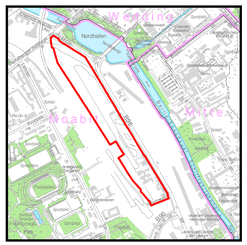
Übersichtskarte 1:10 000



Textliche Festsetzungen

Überschriften dienen lediglich der Orientierung und sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

1. Art der Nutzung

1.1 In den Mischgebietsteilen MI 1, MI 2, MI 3, MI 4.1 und MI 4.2 und im Sondergebiet sind Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, können in den Mischgebietsteilen MI 1, MI 2, MI 3, MI 4.1 und MI 4.2 und im Sondergebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 In den Gewerbegebietsteilen GE 1, GE 2.1 und GE 2.2 können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baulinien und den Straßenbegrenzungslinien Stellplätze und Garagen nur ausnahmsweise zugelassen werden, auf der Fläche G1 sind auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, können in den Gewerbegebietsteilen GE 1, GE 2.1 und GE 2.2 nur ausnahmsweise zugelassen werden.

5. Immissionsschutz

5.1 Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Unterrichtsräumen u.ä. und Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß gemäß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens

50 dB
- für die zur Heidestraße ausgerichteten Blockaufenwände zwischen den Punkten Z1 und Z2, Z3 und Z4, Z5 und Z6, Z7 und Z8 sowie Z9 und Z10
  im Mischgebietsteil MI 1 für die zur Planstraße 1.1 und zur Planstraße 1.2 ausgerichteten Blockaufenwände
  im Mischgebietsteil MI 4.1 für die zu den Bahnanlagen ausgerichteten Blockaufenwänden in dem Baufeld mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von XII

47 dB
  im Sondergebiet für die zu den Bahnanlagen ausgerichteten Blockaufenwände
  im Mischgebietsteil MI 4.1 zwischen den Punkten Z13 und Z14 sowie für die der Planstraße 3 zugewandten Blockaufenwände in dem Baufeld mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von XII

45 dB
- für die zur Heidestraße ausgerichteten Blockaufenwände mit Ausnahme der Abschnitte zwischen den Punkten Z1 und Z2, Z3 und Z4, Z5 und Z6, Z7 und Z8 sowie Z9 und Z10
  im Mischgebietsteil MI 3 vor der zur Planstraße 2 ausgerichteten besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich" ausgerichteten Blockaufenwände und in dem Baufeld mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von X für das VIII. bis X. Vollgeschoss für die zur Heidestraße ausgerichteten Aufenwände
  in den Mischgebietsteilen MI 2 und MI 3 in dem Baufeldern mit einer Anzahl der Vollgeschosse von VI für die zur Planstraße 2 ausgerichteten Blockaufenwände
  im Sondergebiet für die zur Fläche G2 und für die zur Planstraße 3 ausgerichteten Blockaufenwände
  im Mischgebietsteil MI 4.1 in den Baufeldern mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschossen von VI und von VII für die zur Planstraße 3 ausgerichteten und für die zur der senkrecht ausgerichteten Blockaufenwände in dem Baufeld mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von XII für das IX. bis XII. Vollgeschoss für die von der Planstraße 3 abgewandten Außenwände
  im Mischgebietsteil MI 4.2 zwischen den Punkten Z14 und Z15

40 dB
  im Mischgebietsteil MI 1 in dem Baufeld mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von X für das VIII. bis X. Vollgeschoss für die von der Planstraße 1.1 abgewandten Außenwände
  im Mischgebietsteil MI 2 für die zur Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich" ausgerichteten Blockaufenwände
  im Mischgebietsteil MI 2 für die aufragenden Außenwände im VIII. bis X. Vollgeschoss zwischen den Punkten Z20 und Z21
  im Mischgebietsteil MI 3 der Baufelder mit einer Anzahl der Vollgeschosse von VI für die der Fläche zwischen den nördlichen und südlichen Baufeld zugewandten Blockaufenwände sowie für die zur Fläche G2 ausgerichteten Blockaufenwände
  im Mischgebietsteil MI 4.2 für die Blockaufenwände zwischen den Punkten Z15 und Z16 sowie Z28 und Z27 aufweisen.

5.2 Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten in Gewerbegebiet ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens

52 dB
  im Gewerbegebietsteil GE 1 in den Baufeldern mit einer Höhe der OK baulicher Anlagen von 123,6 m und 86,3 m über NHN für die den Bahnanlagen zugewandten und für die der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zwischen den beiden Baufeldern zugewandten Außenwände
  im Gewerbegebietsteil GE 2.1 in den Baufeldern nördlich der Linie zwischen den Punkten F3 und F4 für die den Bahnanlagen zugewandten Außenwände

50 dB
  im Gewerbegebietsteil GE 2.1 in den Baufeldern südlich der Linie zwischen den Punkten F3 und F4 sowie im Gewerbegebietsteil GE 2.2 jeweils für die den Bahnanlagen zugewandten Außenwände

47 dB
  im Gewerbegebietsteil GE 1 für die der Heidestraße zugewandten Außenwände im Baugebietsteil mit einer höchstzulässigen Vollgeschosszahl von XXII
  im Gewerbegebietsteil GE 1 in dem Baufeld mit einer zulässigen Anzahl von Vollgeschossen von XXII für die von der Bahnanlage abgewandten Außenwände, in dem Baufeld mit einer zulässigen Anzahl von Vollgeschossen von XII für die von der Heidestraße abgewandten Außenwände und für die von der Planstraße 1.1 abgewandten Außenwände
  in den Gewerbegebietsteilen GE 2.1 und GE 2.2 für die zur Bahnanlage seitlich ausgerichteten Außenwände oberhalb des VI. Vollgeschosses, im Gewerbegebietsteil GE 2.2 für die zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgerichteten Außenwände und im Gewerbegebietsteil GE 1 in dem Baufeld mit einer zulässigen Anzahl von Vollgeschossen von XIV

45 dB
  im Gewerbegebietsteil GE 1 in dem Baufeld mit einer zulässigen Anzahl von Vollgeschossen von XII für die zur Heidestraße ausgerichteten Außenwände

42 dB
  im Gewerbegebietsteil GE 1 in dem Baufeld mit einer zulässigen Anzahl von Vollgeschossen von XII für die zur Planstraße 1.1 ausgerichteten Außenwände

aufweisen.

5.3 Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens

45 dB
  für die zur Heidestraße ausgerichteten Blockaufenwände zwischen den Punkten Z1 und Z2, Z3 und Z4, Z5 und Z6, Z7 und Z8 sowie Z9 und Z10

42 dB
  im Gewerbegebietsteil GE 1 in den Baufeldern mit einer Höhe der OK baulicher Anlagen von 123,6 m und 86,3 m über NHN für die den Bahnanlagen zugewandten und für die der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zwischen den beiden Baufeldern zugewandten Außenwände
  im Gewerbegebietsteil GE 2.1 in den Baufeldern nördlich der Linie zwischen den Punkten F3 und F4 für die den Bahnanlagen zugewandten Außenwände

40 dB
  für die zur Heidestraße ausgerichteten Blockaufenwände mit Ausnahme der Abschnitte zwischen den Punkten Z1 und Z2, Z3 und Z4, Z5 und Z6, Z7 und Z8 sowie Z9 und Z10
  im Mischgebietsteil MI 1 in dem Baufeld mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von X für das VIII. bis X. Vollgeschoss für die zur Heidestraße ausgerichteten Außenwände
  im Mischgebietsteil MI 1 für die zur Planstraße 1.1 und für die zur Planstraße 1.2 ausgerichteten Blockaufenwände
  im Mischgebietsteil MI 4.1 für die zu den Bahnanlagen ausgerichteten Blockaufenwände in dem Baufeld mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschossen von XII
  im Mischgebietsteil MI 4.2 vor den Blockaufenwänden zwischen den Punkten Z14 und Z15 sowie Z26 und Z27

37 dB
  im Sondergebiet für die zu den Bahnanlagen ausgerichteten Blockaufenwände
  im Mischgebietsteil MI 4.1 für die Blockaufenwände zwischen den Punkten Z13 und Z14 sowie für die der Planstraße 3 zugewandten Blockaufenwände in dem Baufeld mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von XII
  im Mischgebietsteil MI 4.1 für die von der Heidestraße zugewandten Außenwände im Baugebietsteil mit einer höchstzulässigen Vollgeschosszahl von XXII
  im Gewerbegebietsteil GE 1 in dem Baufeld mit einer zulässigen Anzahl von Vollgeschossen von XXII für die von der Bahnanlage abgewandten Außenwände, in dem Baufeld mit einer zulässigen Anzahl von Vollgeschossen von XII für die von der Heidestraße abgewandten Außenwände und für die von der Planstraße 1.1 abgewandten Außenwände
  in dem Gewerbegebietsteilen GE 2.1 und GE 2.2 für die zur Bahnanlage seitlich ausgerichteten Außenwände oberhalb des VI. Vollgeschosses, im Gewerbegebietsteil GE 2.2 für die zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgerichteten Außenwände und im Gewerbegebietsteil GE 1 in dem Baufeld mit einer zulässigen Anzahl von Vollgeschossen von XIV
  im Gewerbegebietsteil GE 1 in dem Baufeld mit einer zulässigen Anzahl von Vollgeschossen von XII für die zur Planstraße 1.1 ausgerichteten Außenwände

5.4 Zum Schutz vor Lärm müssen Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräume in Schulen u.ä., die nicht über mindestens ein zum Blockinnenbereich oder zu einer von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeseite orientiertes Fenster verfügen mit Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder es müssen im Hinblick auf Schlafschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen baulichnischer Art durchgeführt werden.
Zusätzlich müssen Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräume in Schulen u.ä. mit Fenstern in folgenden Außenwandabschnitten mit Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder es müssen im Hinblick auf Schlafschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen baulichnischer Art durchgeführt werden:
  im Mischgebietsteil MI 1 für Aufenthalte mit Ausrichtung zur Baugrenze zwischen den Punkten Z17 und Z18 sowie Z23 und Z24 und Z19 und Z20
  im Mischgebietsteil MI 2 für Aufenthalte mit Ausrichtung zur Baugrenze zwischen den Punkten Z20 und Z21 sowie Z21 und Z22 im VIII. bis X. Vollgeschoss
  im Sondergebiet für Aufenthalte mit Ausrichtung zur Baugrenze zwischen den Punkten Z23 und Z24 sowie Z24 und Z25 im IX. und X. Vollgeschoss
  im Mischgebietsteil MI 4.1 in dem Baufeld mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von XII für Aufenthalte mit Ausrichtung zur Baugrenze zwischen den Punkten Z11 und Z12 sowie Z12 und Z13 im VIII. bis XII. Vollgeschoss.

5.5 Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten in Gewerbegebiet mit Ausnahme der Wohnungen, die über mehr als eine Außenwand verfügen, die nicht zum Blockinnenbereich oder zu einer von der nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite orientiert sind, mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit jeweils einem Fenster von den Straßen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung abgewandt sein.
In den Mischgebieten MI 2 und MI 3 müssen die Fenster der nicht zum Blockinnenbereich oder zu einer von der nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite orientiert sind, müssen für die in Satz 1 genannten Aufenthaltsräume von Wohnungen, die Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräumen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen, wie vergleichbare Loggien oder vergleichbare Balkone in Verbindung mit besonderen Fensterkonstruktionen oder Maßnahmen gleicher Wirkung, Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein mittlerer Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem betreffenden Aufenthaltsraum auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

5.6 Zum Schutz vor Lärm sind an nachfolgend genannten Außenwänden in Gebäuden vor Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Aufenthaltsraum zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, baulich verbundene Außenwohnbereiche nur als verglaste Vorbauten oder als verglaste Loggien zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der jeweiligen Außenwände ausgerichtet sind, müssen die Außenwohnbereiche mindestens an einer Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia errichtet werden.
  - im Mischgebietsteil MI 1 vor allen Blockaufenwänden
  - in den Mischgebietsteilen MI 2, MI 3, MI 4.1 und MI 4.2 sowie im Sondergebiet vor allen der Heidestraße zugewandten Blockaufenwänden
  - im Mischgebietsteil MI 2 vor den zur Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich" ausgerichteten Blockaufenwänden bis zu einem Abstand von 40,0 m und vor den zur Planstraße 2 ausgerichteten Blockaufenwänden bis zu einem Abstand von 55,0 m jeweils zur Baulinie an der Heidestraße
  - im Mischgebietsteil MI 3 vor den zur Planstraße 2 ausgerichteten Blockaufenwänden bis zu einem Abstand von 55,0 m zur Baulinie an der Heidestraße, vor den zum jeweils gegenüberliegenden Baufeld ausgerichteten Blockaufenwänden und vor den zum Sondergebiet ausgerichteten Blockaufenwänden der Baufelder mit einer Vollgeschosszahl von VI
  - im Sondergebiet vor den zum Mischgebietsteil MI 3 ausgerichteten Blockaufenwänden sowie vor den zu den Planstraßen 1.3 und 3 ausgerichteten Blockaufenwänden
  - im Mischgebietsteil MI 4.1 vor den zur Planstraße 3 und vor den Bahnanlagen zugewandten Blockaufenwänden sowie im Baufeld mit einer zulässigen Vollgeschossanzahl von XII vor der aufragenden Außenwand zwischen den Punkten Z12 und Z13 oberhalb des VIII. Vollgeschosses
  - im Mischgebietsteil MI 4.2 vor den Blockaufenwänden zwischen den Punkten Z14 und Z15 sowie Z26 und Z27

5.7 In den Mischgebietsteilen MI 2 und MI 3 sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen mehr als sechs Vollgeschosse zulässig sind, bis zur Fertigstellung der abschirmenden Randbebauung entlang der Bahnanlagen im Gewerbegebiet GE 2.2 und zwischen den Punkten A und B im Gewerbegebietsteil GE 2.1, Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä. und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten ohne folgende Vorkehrungen unzulässig.
  - Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Unterrichtsräumen u.ä. und Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten müssen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB entlang der Außenwände, die nicht zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind und 40 dB entlang der aufragenden Außenwände im VIII. bis X. Vollgeschoss zwischen den Punkten Z21 und Z22 aufweisen.
  - In Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, sind baulich verbundene Außenwohnbereiche vor allen Blockaufenwänden nur als verglaste Vorbauten oder als verglaste Loggien zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Blockaufenwände ausgerichtet sind, muss mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia errichtet werden.

5.8 Zum Schutz vor Lärm müssen die Decke und die Wände im Bereich des Luftgeschosses in Gewerbegebietsteil GE 2.1 schallabsorbierend ausgeführt werden.

5.9 Auf der Fläche der öffentlichen Parkanlage mit Kinderspielplatz ist entlang der Bahnanlage zwischen den Punkten L1, L2, L3, L4, L5, L6, L7, L8 und L1 eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 39,0 m über NHN und einer Schallabsorption D_{α} von mindestens 25 dB bewidmet hoch absorbierend zu errichten.

5.10 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energieinhalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

5.11 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen entlang der Bahnanlagen bis zu einem Abstand von 80,0 m schwingungstechnisch abgekoppelt von den planfestgestellten Verkehrsanlagen der Bahn (S-Bahn-, Güter-, Regional- und Fernbahngleise) errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

6.1 Im Gewerbegebietsteil GE 2.1 ist die Fläche mit der Bezeichnung G 1 mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die letzte Höhe des Durchgangs darf 5,0 m nicht unterschreiten.

6.2 Im Sondergebiet ist die Fläche mit der Bezeichnung G 2 mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7. Grünfestsetzungen

7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind alle Dachflächen, mit Ausnahme der Dachflächen von Bestandsgebäuden im Mischgebietsteil MI 4.1 und MI 4.2 und Dachflächen oberhalb von 75,0 m über NHN, extensiv zu begrünen, dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der Flächenanteil von technischen Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen darf in der Summe maximal 40% der jeweiligen Dachfläche betragen. Die Begrünungszeit beträgt 3 Jahre.

7.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 80,0 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Schankterrassen und Ladenvorflächen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung.

7.3 In den Mischgebieten, mit Ausnahme der Grundstücke Heidestraße 45-55, im Sondergebiet und im Gewerbegebiet ist pro angefangener 800 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18,0 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei den geforderten Baumpflanzungen muss es sich mindestens je 2.400 m² Grundstücksfläche um einen großkronigen Laubbaum (z.B. Hainbuche (Carpinus betulus), Ulme (Ulmus spec.), Winter-Linde (Tilia cordata), Säuleneiche (Quercus robur 'Fastigiata') handeln. Die übrigen Pflanzverpflichtungen können auch durch klein- oder mittelkronige Laubbäume erfüllt werden.
Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind auf dem Grundstück vorhandene Bäume mindestens gleicher Qualität einzurechnen.

Anschluss A

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 1-62a, festgesetzt am 02.12.2016, übereinstimmt.

Berlin, den 27.01.2017
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit - Stadtentwicklungsamt
FB Kataster und Vermessung

Elsner

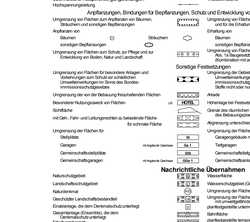
Im Auftrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 15.07.2016 geändert am 26.07.2016 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).

Abzeichnung

Anschluss A

Nebenzeichnung



Bebauungsplan 1-62a

für die Grundstücke

Döberitzer Straße 2-3, Döberitzer Straße 1/ Heidestraße 55 und Heidestraße 45-54, die nördlich und westlich angrenzenden Flurstücke 305 und 375, Teilflächen der Flurstücke 345 und 285 (westlich der Heidestraße) sowie einen Abschnitt der Döberitzer Straße

im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Kleinsiedlungsgebiet	WS	Grundflächenzahl	0,4
Reines Wohngebiet	(§ 9 Abs.2 BauGB) WR	Grundfläche	180 m²
Allgemeines Wohngebiet	(§ 9 Abs.2 BauGB) WA	Zahl der Vollgeschosse	
Besonderes Wohngebiet	(§ 9 Abs.2 BauGB) WB	zwingend	
Dorfgebiet	(§ 9 Abs.2 BauGB) MD	als Mindest- und Höchstmaß	(II) V
Mischgebiet	(§ 9 Abs.2 BauGB) MI	zwingend	
Kerngebiet	(§ 9 Abs.2 BauGB) MK	offene Bauweise	o
Gewerbegebiet	(§ 9 Abs.2 BauGB) GE	Nur Einzelhaus zulässig	E
Industriegebiet	(§ 9 Abs.2 BauGB) GI	Nur Doppelhaus zulässig	D
Sondergebiet (Einkauf)	(§ 9 Abs.2 BauGB) SO	Nur Hausgruppe zulässig	ED
	SB KOCHENHOFPLATZSTREET	Nur Einzel- und Doppelhaus zulässig	
Sondergebiet (Einkauf)	(§ 11 Abs.3 BauNVO)	Geschlossene Bauweise	
	SB LAUSITZER	Baulinie	(§ 23 Abs.2 Satz 1 BauNVO)
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB) WB	Baugrenze	(§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
		Linie zur Angrenzung d. Umfanges von Abweichungen	
Geschossflächenzahl			
als Höchstmaß	(§ 16 Abs.2 BauNVO) 1,5	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	
als Mindest- und Höchstmaß	(§ 16 Abs.2 BauNVO) (0,8) – 1,5	als Höchstmaß	
Geschossfläche		Traufhöhe	(§ 16 Abs.2 BauNVO) TH 53 m über NHN
als Höchstmaß	(§ 16 Abs.2 BauNVO) GF 500 m²	Firsthöhe	(§ 16 Abs.2 BauNVO) FH 58 m über NHN
als Mindest- und Höchstmaß	(§ 16 Abs.2 BauNVO) (GF 400 m²) – 500 m²	Oberkante	(§ 16 Abs.2 BauNVO) OK 56 m über NHN
Baumassenzahl	(§ 16 Abs.2 BauNVO) 3,5	als Mindest- und Höchstmaß	(§ 16 Abs.2 BauNVO) OK 50 m über NHN – 56 m über NHN
Baumasse	(§ 16 Abs.2 BauNVO) BM 400 m³	zwingend	(§ 16 Abs.2 BauNVO) OK 50 m über NHN
Flächen für den Gemeinbedarf		Flächen für Sport- und Spielanlagen	
	SB JUGENDFREIZEITHEIM		
		Verkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie		Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		Bereich ohne Einfahrt	Straßenseite
öffentliche Parkfläche	P FUSSGÄNGERBEREICH	Bereich ohne Ausfahrt	Straßenseite
		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Straßenseite
Private Verkehrsfläche			
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		Öffentliche und private Grünflächen	
			ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
			PRIVATE GARTENANLAGEN
als Gasdruckregler	(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB) GR	Fläche für die Landwirtschaft	
oberirdische Hauptversorgungsleitungen	(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB) T Trafostation	Fläche für Wald	
Hochspannungsleitung		Wasserfläche	
		Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung	
Anpflanzen von		Erhaltung von	
Bäumen	Sträuchern	Bäumen	Sträuchern
sonstigen Bepflanzungen		sonstigen Bepflanzungen	
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach §9 Abs.1a BauGB (Kombination mit anderen Planarchen möglich)	
		Sonstige Festsetzungen	
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		Umgrenzung der Geltung, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt erweitert werden dürfen	
Besondere Nutzungsweise von Flächen	(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB) NORM	Abkatz	(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB) B-BA
Sichtdreieck mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche für schmale Fläche		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Umgrenzung der Flächen für		Umgrenzung der Flächen für	
Stellplätze	St	Garagengebäude mit Dachbegrünung	(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB) GGa 1 Nr. 1
Garagen	Ga 1	Tiefgaragen	(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB) TGa 1
Gemeinschaftsstellplätze	GST	Gemeinschaftsfreigelegenen	(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB) GFGa 1
Gemeinschaftsgaragen	(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB) GGa	Gemeinschaftsgaragen	GGa
		Nachrichtliche Übernahmen	
Naturschutzgebiet		Wasserfläche	
Landschaftsschutzgebiet		Wasserschutzgebiet (Grundwasseraneicherung)	
Naturdenkmal		Umgrenzung der Flächen für den Lufverkehr	
Geschützter Landschaftsbestandteil		Umgrenzung der Flächen für den Schutz vor baulich-technischen Immissionen (Lärm)	
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt		planfestgestellte unterirdische Niederschlagswasseranlage	
Gesamtanlage, Ensemble, die dem Denkmalschutz unterliegt		Bahnfläche	
Erhaltungsbereich		planfestgestellte temporäre Baustelleneinrichtungsfläche S-Bahn	
		Eintragungen als Vorschlag	
Gebäude		Bestehende Hauptgebäude	
Blockrand		Nebengebäude	
Garage	Ga 1	Brücke	
Tiefgarage	TGa 1	Industriebahn (in Aussicht genommen)	
Kinderspielplatz			
		Planunterlage	
Wohn- oder öffentliches Gebäude	HR Geschosszahl und Dachform	Liegenschaftskataster (Bundesland)	10-09-00-0-0-0
Wirtschafts- oder Industriegebäude Garage, Lagerhalle		Bezirksgrenze	
Parkhaus		Ortsgrenze	
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	HR Geschosszahl	Gemarkungsgrenze	
Brücke		Flurgrenze	
Gewässer		Flurstücksgrenze	
Geländehöhe, Straßenhöhe	(+ Höhe über NHN) + 35,4	Flurstücksnummer, Flurnummer	1 Flur 10
Laubbaum, Nadelbaum		Grundstücksnummer	
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)		Mauer, Stützmauer	
Schornstein		Böschung	
Zaun, Hecke		Baulinie, Baugrenze	
Hochspannungsmast		Straßenbegrenzungslinie	

Die verbindliche Zeichnerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.
Folgende gesetzl sind die Bauordnungsvorschrifen (BauNVO) und die Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den 27.05.2016

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

für die Abteilung III
Stadtentwicklungsamt Mitte
Fachbereich Kataster und Vermessung

Willamowski
Fachbereichsleiter

für die Abteilung II

A. Schoen
Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 06.06.2016 bis einschließlich 06.07.2016 öffentlich ausgelegt und hat mit Deckblatt vom 15.07.2016 die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 08.09.2016 erhalten.

Berlin, den 28.11.2016
Senatsverwaltung für St